

稳定房地产价格的关键在于实现有效供求平衡

□ 许经勇 马 原

摘 要:面对房地产价格快速上涨的态势,为了不伤害房地产业的健康发展,应当把宏观调控的切入点放在直接调控房地产供给与需求,而不应当直接调控房地产投资和价格。因为房地产价格是房地产供求的产物。

关键词:房地产价格;有效供给;有效需求

中图分类号:F293.3

文献标识码:A

文章编号:1671-8402(2005)09-0008-04

一、房地产价格上涨过快的主要原因

我国房地产价格的形成,大体经历这么几个阶段:1998年至2000年,我国房地产市场正处于复苏阶段,商品房的售价基本上是以成本为基础,加上合理的利润;2001年至2003年,商品房的售价在相当程度上是和市场供求联系在一起,既反映房地产成本,又反映房地产供求。而2004年以来,我国房地产价格越来越很大程度上,是由少数开发商决定的。即少数开发商凭着其所处的垄断地位,默契配合,结成价格联盟,哄抬房地产价格。这集中表现在:一方面是接近30%的房地产投资增长速度;另一方面又是不断攀升的房价。统计资料显示,2004年新建商品房平均销售价格上涨14.4%,其中商品住宅上涨15.2%,创下1998年以来房价的最高涨幅。^[1]2005年第一季度,商品房、商品住宅价格仍然保持两位数的增长,即分别增长12.5%和13.5%。^[2]房价收入比是国际上通用的衡量房地产泡沫的指标之一。按照世界银行的标准,发达国家的房价收入比一般在1.8~5.5倍之间,发展中国家合理的房价收入比应在3~6倍之间。根据目前的测算或已经公开的信息显示,我国的房价收入比超过7.8倍,上海、北京、杭州、温州等地更是大大高于国际水平。目前上海的房价收入比超过14倍。即使

是1997年房地产泡沫破裂前的香港,房价收入比也只有11倍。目前我国房地产业所面临的突出问题,是一次性支付的高房价与国民相对较低的工资收入之间的矛盾。我国人均收入排列世界200多个国家的160位左右,而房价却大大超过中等发达国家,有的城市的房价甚至比发达国家还高,显然不符合中国国情,是很不正常的经济现象。^[3]房价和房租的背离程度,也是判断房地产价格是否偏高的重要尺度。据《个人理财》杂志调查,我国37个大城市中,目前房价租金比一般在230~290倍,200倍以下的基本上没有。而北京等热点城市则超过300倍,上海360倍,杭州高达470倍,温州则在500倍以上。^[4]统计资料显示,2004年以来,我国城市房租上涨幅度年均基本在1%~2%之间,同期房价涨幅却超过5%。2005年1至2月房租涨幅为1.9%,房价涨幅则高达9.6%。一般说来,房租反映的是真实的居住需求及供求关系,房价背离房租的幅度越大,反映了市场上投资和投机炒作的因素在增加。^[5]在正常的情况下,房地产价格水平必须与经济发展,特别是与居民购买力水平相适应,如果房地产价格持续地超越于经济发展水平和居民的购买力水平,就有可能出现房地产泡沫。而衡量居民的住宅购买力的主要指标是房价收入比。目前我

作者简介:许经勇(1938—),男,福建惠安人,厦门大学经济学院教授、博士生导师、国家级有突出贡献专家;马原,浙江大学竺可桢学院02金融研究班。

国许多大城市房价收入比持续多年在10倍以上,房价收入比畸高,不仅意味着目前房价严重高估,同时意味着这种状态难以持续下去,因为靠房地产价格上涨(非理性炒作)支撑的房地产需求增长是不可能长期持续下去的,居民购买力的瓶颈迟早终究会到来。

面对1998年以来我国房地产开发投资持续多年快速增长,如果不把握好发展的节奏,任其继续高速增长,将会带动全社会固定资产投资规模膨胀,影响经济社会持续协调发展。房地产价格上涨过快,加重城镇中低收入家庭的住房负担,加大社会经济运行成本和经济社会结构调整的难度,尤其是加大上亿农民工转化为市民的难度。与此同时,也容易助长投机行为,影响金融安全和宏观经济的稳定。由于现在我国经济正处在新一轮扩张期,经济景气的上升掩盖了房地产贷款业务隐含的风险,一旦我国经济运行进入衰退期,即使是短暂的,房地产违约现象就会严重暴露出来,将给银行业乃至整个国民经济带来巨大的损害。最近已经发生的多起证券公司抵债被接管的事件,中央银行不得不为此动用再贷款,偿还被接管公司对各类债权人的债务,所以我们对金融业所面对的房地产信用风险,始终不能掉以轻心。我国房地产经过5年的高速增长,房地产开发贷款和住房抵押贷款已经占银行资产总量的相当大的比重。房地产的金融风险度越来越高。2004年末,上海中资金融机构人民币商业性房地产贷款余额为3503亿元,增幅达41%;比2004年初增加1023亿元,占上海市各项贷款新增额的比例高达76%,占房地产开发资金来源总额的60%,其中个人住房贷款余额增幅达42%,比2004年初增加728亿元,占中长期贷款新增额的比例高达48%,而个人购买新建住宅商品房的贷款额与住宅商品房预售额之比达42%。^[6]

房地产的投资性需求和投机炒作,也是导致目前房地产价格迅猛上升的重要原因。目前我国的住房需求既包括城镇居民的居住需求和住房的改革以及城镇化等正常的需求,也包括居民作为投资的需求以及有些机构作为投资的需求,当然其中也包含投机的因素。尽管近几年来我国大中城市房屋租赁价格上涨速度不是很快,但房屋的租金收益仍然明显高于存款利率和个人住房贷款利率,伴随着房地产价格上涨速度的加快,也形成了一部分居民以获得房屋买卖的差价为目的的购房。据北京市统计局、北京市建委的调查显示,商品住宅投资性购房比例为17%,个别项目投资性购房比例达到60%—70%。

长三角地区主要城市投资性购房比例达到20%左右,个别区域高达50%。据杭州市房管部门统计,2004年当年竣工的住宅有30%(近4万套)无人居住,即收不到水、电费和物业管理费的“空关房”。当住宅成为一种具有增值潜力的商品后,就有了投资性和投机性购房。即一些人购房的目的不是为了自己居住,而在于赚取差价,只要房价在涨,就会把房子长期空关,不租也不卖,待价而沽,空关房越多,说明房价涨势越旺。2004年的外来购房比例,太原为80%,北京60%,大连60%,成都51%,广州50%,杭州50%,北海46%,福州42%,银川42%,厦门39%,海口36%,重庆26%,上海20%。^[7]

我国房地产价格的持续上涨,和住房供给结构不合理也有一定的关系。即适合中低收入者需求的普通商品住房和经济适用房所占的比重偏低。从国际经验看,房地产发育必须具备两个基本条件:一是人均房地产水平和城市化水平。即人均房地产水平和城市化水平越低,房地产的发育空间越大;二是社会资本的积累速度。即社会资本积累速度越快,房地产的发展速度就越快。目前我国人均房地产水平不仅远远低于发达国家,低于世界平均水平,也低于许多发展中国家。我国城市化水平低于世界平均水平是房地产市场发展的重要条件。改革开放以来,我国社会资本积累速度也是相当快的,至2004年底,我国城乡居民的人民币储蓄存款达到119555亿元。一方面是物价指数上涨,另一方面是负利率。这意味着每年大约有220亿元的财富从存款者手中悄然流失。促使城市居民为保值而投资房地产。在目前十几万亿居民储蓄存款中,分布很不均衡,主要集中在城市,城市又集中在1/5的家庭。与此相联系,由于土地二级市场的价格偏高,建造以中下等收入者为销售对象的大众化住宅,利润率很低,开发商们纷纷建造豪华公寓和高级住宅,使房地产陷入严重的供需结构脱节。有资料显示,2004年,经济适用房投资已经出现负增长,有的城市甚至停止经济适用住房建设。全国经济适用住房开发投资占房地产开发投资的比重,由2003年的6.1%下降到4.6%,经济适用住房供应明显下降。据《经济日报》2005年7月28日第2版的报道,在上报建设部房地产市场信息系统数据的32个重点城市今年1到6月份批准预(销)售的商品住房中,有16个城市120平方米以上大户型住房超过50%,有9个城市达到60%以上。某城市超过180平方米的商品住房接近50%。同时,有16个城市80平方米以下中小户型住房不到10%。另据沈阳市前不久调

查, 该市套型面积在60平方米以下的住房需求为16%, 市场供应为2.6%; 60到100平方米的住房需求为61%, 市场供应只有24%; 150平方米以上的住房需求比例仅为2%, 市场供应比例高达35%。

二、调节有效供求是稳定房地产价格的前提

2004年以来, 我国房地产价格的急剧上涨, 引起人们的高度关注和担忧。如果不采取有效的措施, 抑制房地产价格的过快上涨, 必然会使城镇中低收入家庭背上沉重的住房负担, 加大社会经济运行的成本和经济社会结构调整的难度, 乃至严重威胁金融安全和宏观经济的稳定。面对这种形势, 有人主张应通过行政强制的手段, 把房价压下来。姑且不说, 我国房地产业涉及50多个行业, 带动国民经济增长两个百分点, 是不适宜采取“硬着陆”的办法, 即使允许用行政手段强制压低房地产价格, 也不可能达到积极的效果。如果用政府定价的方式能够有效解决房地产供求矛盾, 就没有必要对计划经济体制进行改革了。在计划经济时期, 我国政府对粮、油、肉等食品的价格控制了几十年, 始终没有能够有效解决供给不足问题; 倘若20世纪80年代, 我国家用电器等耐用消费品的价格不放开, 恐怕至今仍然是少数高收入家庭的奢侈品。市场上商品供求缺口可以由市场价格结清, 这是市场经济运行的客观规律。如果房地产价格不能反映市场上房地产的价值和供求, 而是被人为扭曲了, 那么, 房地产(即住宅)供不应求的矛盾, 是永远也不可能得到解决。但是, 也应当指出, 在某些特殊的领域, 市场机制本身并不能正常起到自动调节供求平衡规律并生成正确价格的作用, 经济学就把这些缺陷, 称之为“市场失灵”。由于市场在某些经济领域或环节存在失灵, 使得政府介入经济活动或实行宏观调控, 成为必要的手段。

诚如本文前面论及的, 住房是一种高附加值的物品, 又是城镇居民的生活必需品; 同时, 保障城镇居民的住房权利, 是政府义不容辞的责任。因而是不可、也不应当通过完全市场竞争来达到住房供求均衡。这就要求政府必须建立以中低收入家庭为对象的普通商品房和具有社会保障性质的经济适用住房供应体系。其依据是在当前我国商品住房供应中, 供不应求特别尖锐的是中低价位的普通商品住房, 而这类住房, 由于利润率很低, 是不可能完全推向市场。或者说, 只能是有条件、有限制地推向市场。所谓经济适用住房就是政府出让土地, 限定房屋价格和购买群体而提供给社会的一种住房。由于这种类型的住房, 适合低收入居民的购买力, 只要供给量充

足, 就可以稳住商品住房的价格。为此, 必须把改善住房供应结构, 扩大普通商品住房和经济适用住房比重摆在重要的位置。尤其是商品住房价格上涨过快、中低价位普通商品住房和经济适用房供应严重不足的地方, 更要把住房建设的重点放在中低价位普通商品住房和经济适用住房项目上。应当逐步形成以普通商品房为主体、以经济适用房和廉租住房为保障、以高档商品房为补充的住房供应体系, 更好地满足不同收入家庭的住房需求。普通商品住房、经济适用房的比例, 一般要达到60%左右。对中低价位普通商品住房和经济适用房建设项目, 在供应建设用地之前, 由城市规划主管部门依据控制性详细规划出其建筑高度、容积率、绿地等规划设计条件, 房地产主管部门会同有关部门提出住房销售价位、套型面积等控制性要求, 并作为土地出让的前置条件, 以保证中低价位、中小套型住房的有效供应。与此同时, 还须加大土地供应调控力度, 即根据房地产市场的变化, 适时调整土地供应结构、供应方式及供应时间, 对居住用地和住房价格上涨过快的地方, 适当提高居住用地在土地供应中的比例, 着重增长中低价位普通住房和经济适用住房建设用地供应量。要继续停止别墅类用地的供应, 严格控制高档住房用地供应。要严格土地转让管理, 对不符合法律规定条件房地产开发项目用地, 要严格禁止转让, 依法制止“炒买炒卖”土地行为。加大对闲置土地的清理力度, 切实制止囤积土地行为, 严格执行法律规定, 对超过出让合同约定的动工开发日期满1年未动工开发的, 征收土地闲置费; 满2年未动工开发的, 无偿收回土地使用权。

为了抑制住房需求过旺而导致房地产价格迅猛上涨, 还应当继续实行并逐步完善廉租住房制度。要根据廉租住房需求, 切实落实以财政预算安排为主、多渠道筹措廉租住房资金, 着力扩大廉租住房的覆盖面, 切实保障城镇最低收入家庭的基本住房需求。即根据经济发展的实际情况, 合理确定带有福利保障性质的住房保障水平, 完善对廉租对象的认定、配租, 并形成廉租房的退出机制。与此相联系, 要适当调整住房消费观念, 即城镇居民“安居乐业”的实现形式并不仅仅是“居者有其产”的一种途径, 尤其是在现阶段, 要求每个家庭都有自己的产权房是不现实的, 即使是发达的市场经济国家, 真正居民买房的也是只有70%左右, 还有30%左右是靠租房的。因此, 多建一些廉租房, 扩大政府廉租房覆盖范围, 培育和完善房屋租赁市场, 乃是现阶段满足“居者有

其屋”的社会需求的有效途径。目前我国商品住房供不应求的矛盾如此尖锐,和城镇居民“买涨不买跌”的心态也有很大的关系。即整个市场供求与价格走势,呈现住高位演变,伴随时间往后推移,住房价格越来越高,而银行的存款利率又处于历史上的低谷,两者权衡,导致新一轮抢购住房的热潮。在这种背景下,通过扩大廉租房的覆盖范围,对调整城镇居民的购房心态,将会产生正面的效应。

既然当前商品住房价格上涨过快,在一定程度上是和投资需求和投机需求联系在一起,因而为了实现稳定住房价格的目标,还必须采取有效的手段,在购房需求上控制投资、遏制投机。最近几年来,我国银行存款利率较低,股票市场低迷,债市盘子小,钢铁、水泥、电解铝等热点行业也开始降温,社会资金缺乏其他投资渠道。在这种情况下,上市公司募集、民间拆借、典当行等大量社会资金纷纷涌入房地产市场。特别是在银行负利率的情况下,通过低成本取得的居民个人住房贷款,转化为房地产开发企业的最主要资金来源,并因此引起房地产过热,诱发投资购房和投机购房。要控制投资购房,遏制投机购房,首先必须加大税收的调节力度。经国务院批准,自2005年6月1日起,对个人购买住房不足两年的,销售时按其取得的售房收入全额征收营业税;个人购买普通住房超过两年(含两年)的,销售时免征营业税;对个人购买非普通住房超过两年(含两年)的,销售时按其售房收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税。与此同时,国家还辅以必要的行政手段,即禁止商品房预购人将购买的未竣工的预售商品房再行转让。也就是说,房屋在取得房产证之前,不得转让。同时要求实行购房实名制,推行商品房销售合同网上即时备案,防止私下交易行为。为了控制对商品住房的过度需求,合理引导居民的住房消费,中央银行还适当调整住房贷款政策,不再对房贷实行优惠利率。对于房价上涨过快的城市,最低首付款从过去的20%提高到30%。调整房贷政策的目的是,为了引导住房消费者对未来的资金价格产生一个合理的预期。由于现行的个人住房贷款是属于中长期贷款,其利率是按照年度调整的浮动利率,是随着经济形势的变化而变化,不能错误地理解为,无论未来房价走势如何,物价走势如何,房贷利率总是低利的。房贷利率的微调,对于住房消费者来说是一个风险提示。与商品住房相关的税收政策与贷款政策的调整,重要的不在于税率、利率本身,而在于给住房消费者一个信号,即国家正着力于运用经济杠杆,间

接影响房地产供求,以及与此相联系的房价,房价将有可能下降,这又会助长住房购买者“买涨不买跌”的心理预期。其目的是合理调节住房供求,稳定住房价格,实现房地产的健康发展。

搞好房地产业宏观调控的关键在于把握一个合理的度。既要保护房地产业的健康发展,又要防范可能出现房地产泡沫。对地方政府来说,房地产业的发展状况直接关系该地区经济增长和财政收入;对银行来说,房地产发展中的80%的资金来自银行贷款,一旦房地产业出现危机,首当其冲、受害最深的将是银行业;对广大消费者来说,已经买到住房的不愿意房价往下跌,以免自身资产缩水,而尚未买到住房的则企盼房价早一天跌下来,好圆买房梦。况且,房地产业的宏观调控力度倘若过大,还有可能导致通货紧缩的再现。面对如此错综复杂的经济运行态势,我国房地产业何去何从,便成了社会各界共同关心的焦点问题。为稳定房地产价格,2005年3至5月国家先后出台了一系列文件,其主要精神集中到一点,就是必须同时进行增加住房供应与对住房需求进行引导的双向调控,必须继续抓好整顿和规范市场秩序的工作。其中,调整住房供应的重点是改善市场供应结构,着力增加中低价位、中小套型普通商品住房和经济适用住房供应;调控需求引导的重点是遏制投机性需求,控制投资性需求,整顿规范市场秩序的重点则是查处违规销售、恶意哄抬房价等行为。

注释:

[1]唐敏:《调控房地产》,《了望新闻周刊》,2005年第15期,第18页。

[2]谢然浩:《遏制投机炒作切实稳定房价》,《经济日报》,2005年4月26日。

[3]唐敏:《房地产决战》,《了望新闻周刊》,2004年第48期,第19页。

[4]《三十七大城市房价泡沫排行榜》,http://house.Tom.com.2005-03-24。

[5]谢然浩:《遏制投机炒作切实稳定房价》,《经济日报》,2005年4月26日。

[6]顾钱江:《逾220亿元境外资金逐利上海楼市》,《经济日报》,2005年5月26日。

[7]《三十七大城市房价泡沫排行榜》,http://house.Tom.com.2005-03-24。

(作者单位:第一作者系厦门大学经济学院,福建厦门 361005;第二作者系浙江大学竺可桢学院,浙江 310058)

(责任编辑:蔡雪雄)